PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

RMR de Kitchener

Société canadienne d'hypothèques et de logement
www.schl.ca

Printemps 2006

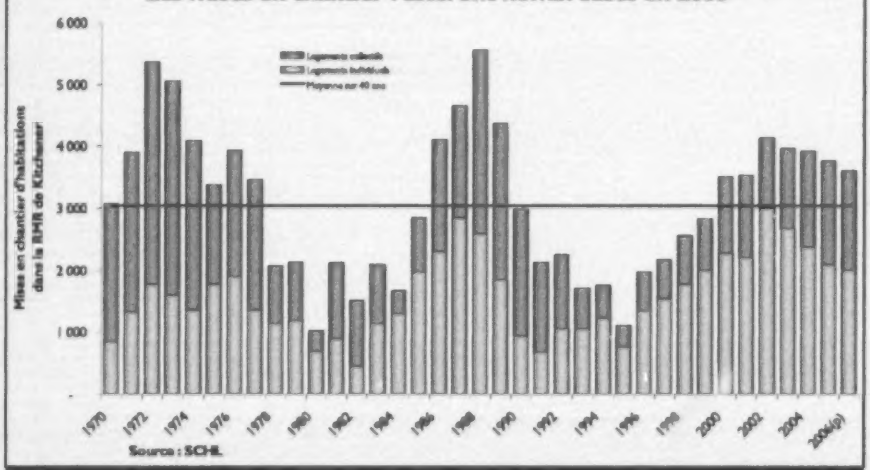
Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier demeurera respectable

La construction résidentielle va maintenir un rythme respectable en 2006. Le nombre de mises en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Kitchener suit une légère tendance à la baisse depuis qu'il a atteint en 2002 son point le plus haut des 13 années précédentes. Les fondations de 3 600 habitations seront coulées en 2006, chiffre de seulement 4 % inférieur à celui de l'an dernier mais largement supérieur à la moyenne historique. L'activité va ralentir aussi bien dans le segment des maisons individuelles que dans celui des collectifs.

La demande d'habitations neuves sera constante grâce à plusieurs facteurs. Les bas taux hypothécaires continueront de stimuler la demande de logements. Les importants gains réalisés au chapitre de l'emploi ces dernières années se traduisent actuellement par des revenus croissants et soutiennent l'achat d'habitations. L'Indice de la confiance des consommateurs, qui mesure l'attitude à l'égard des dépenses, restera au-dessus de la moyenne. La demande que le marché de la revente ne pourra satisfaire en raison de son resserrement alimentera celle de logements neufs.

Les mises en chantier resteront nombreuses en 2006



Source : SCHL

Erica McLerie, analyste de marché, SCHL
Tél. : 416-218-3318 Téléc. : 416-218-3314
emclerie@schl.ca

SOMMAIRE

1. Marché du neuf
   Le nombre de mises en chantier demeurera respectable
2. Marché de la revente
   Les reventes resteront nombreuses en 2006
3. Tendances économiques
   Légère élévation des taux hypothécaires en 2006
   L'emploi continuera de croître
   Les flux migratoires sont réguliers
   Les consommateurs sont optimistes
4. Sommaire des perspectives

Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles diminuera encore cette année, conformément à la tendance amorcée en 2003. Il s'établira à 2 000, reculant de 4 % par rapport à l'an dernier. La progression des coûts de construction et la contraction de l'offre de terrains viabilisés feront grimper les prix des maisons individuelles neuves dans des proportions nettement supérieures au taux d'inflation global. Comme les taux hypothécaires augmenteront légèrement cette année, les frais de possession deviendront hors de la portée de certains acheteurs. En conséquence, bon nombre de ces

Canada

60 YEARS ANS
SCHL CMHC
AU COEUR DE L'HABITATION

derniers se tourneront vers des types de logements plus abordables, au détriment du segment des maisons individuelles.

Du côté des ensembles résidentiels (jumelés, maisons en rangée et appartements), 1 500 unités seront mises en chantier en 2006, soit 5 % de moins que l'an passé. Le segment des collectifs a pris de l'expansion au cours des cinq dernières années. En 2000, un tiers des habitations dont on entamait la construction étaient des logements collectifs. En 2006, la proportion s'élèvera à 45 %. Les tentatives de densification urbaine favorisant les constructions intercalaires et les projets de conversion profiteront aux constructeurs de maisons en rangée et d'appartements.

Marché de la revente

Les reventes resteront nombreuses en 2006

Le marché de la revente de Kitchener-Waterloo demeurera très animé en 2006. Les ventes de logements existants vont encore battre tous les records. Au total, 6 250 habitations changeront de propriétaire, soit 1,7 % de plus qu'en 2005.

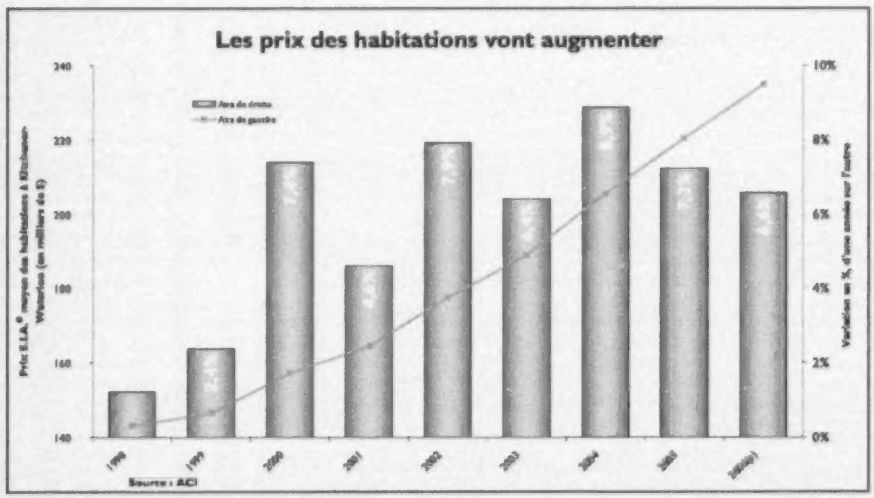
Les facteurs qui favorisent la demande de logements se maintiennent, de telle sorte que les statistiques de revente seront remarquables cette année. La faiblesse des taux hypothécaires, la croissance régulière de l'emploi, les consommateurs plus confiants que la moyenne et l'immigration soutenue se traduiront par une vive demande d'habitations existantes.

L'offre de logements existants, mesurée par le nombre de nouvelles inscriptions, continuera de se développer. L'ascension des prix observée ces dernières années a incité bien des propriétaires à mettre leur logement en vente pour réaliser d'importants gains d'avoir propre. Depuis 1998, les prix ont grimpé de plus de 50 %. À mesure qu'ils augmentent, le nombre d'inscriptions continuera d'en faire autant. Cette année, 9 500 unités résidentielles seront mises sur le marché, une hausse de 3,6 % par rapport à 2005. Ce choix accru sur le marché de l'existant aidera les acheteurs potentiels à trouver un logement qui répond à leurs besoins.

Étant donné que la demande progresse plus lentement que l'offre cette année, le marché de la revente de Kitchener-Waterloo va se rapprocher de son point d'équilibre. Dans cette conjoncture, les prix continueront de subir des pressions haussières, mais celles-ci seront moins intenses. Le prix moyen des habitations existantes devrait monter de 6,1 % pour atteindre 235 000 $ en 2006.

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) mesure l'équilibre entre l'offre et la demande. Quand il dépasse 55 %, c'est signe que le marché tend à favoriser les vendeurs, alors qu'un RVNI se situant entre 40 et 55 % témoigne d'un marché équilibré. Depuis cinq ans, le RVNI à Kitchener-Waterloo est de loin supérieur à 60 %; le marché de la revente a donc été favorable aux vendeurs. Une croissance des prix plus rapide que l'inflation compte parmi les facteurs caractéristiques d'un marché vendeur.

L'augmentation des prix préoccupe les acheteurs depuis quelque temps. Toutefois, les bas taux hypothécaires ont contenu la hausse des frais de possession. En outre, les consommateurs ont du choix. Ils peuvent opter pour un logement collectif tel qu'un jumelé ou une maison en rangée, beaucoup moins chers que la moyenne régionale, au lieu d'acheter une maison individuelle, dont le prix est généralement plus élevé.



Multiples reventes à Cambridge en perspective

À Cambridge, le marché de la revente connaîtra des conditions semblables à celles prévues à Kitchener-Waterloo, car on y trouve les mêmes facteurs fondamentaux qui stimulent la demande.

En 2006, le nombre de reventes devrait progresser de 5,3 % pour toucher un autre nouveau sommet : 3 200.

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions révèle que le marché de la revente de Cambridge favorisera les vendeurs pendant l'année à venir. Cet état de resserrement va faire bondir les prix dans une proportion supérieure au taux d'inflation. Le prix de revente moyen, à la chambre immobilière de Cambridge, augmentera de 6,7 % pour atteindre 239 000 $ en 2006.

Tendances économiques

Légère élévation des taux hypothécaires en 2006

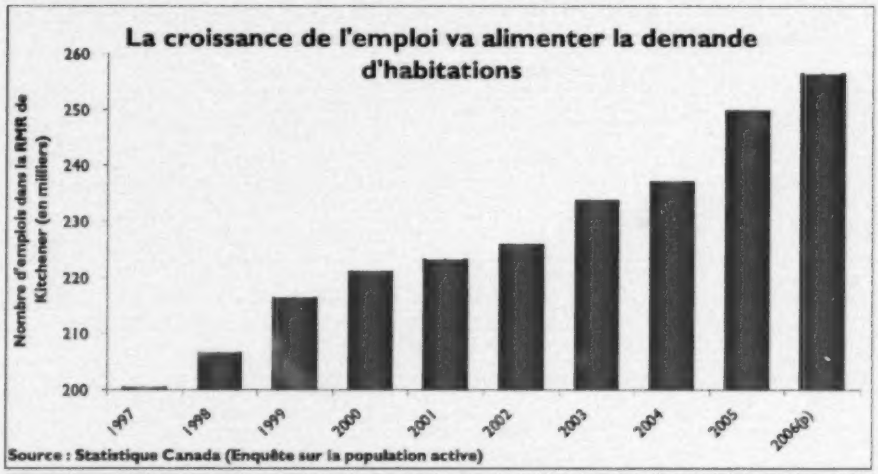
L'inflation modérée et la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine aideront à limiter l'ampleur et la rapidité des hausses des taux d'intérêt et des taux hypothécaires au pays en 2006.

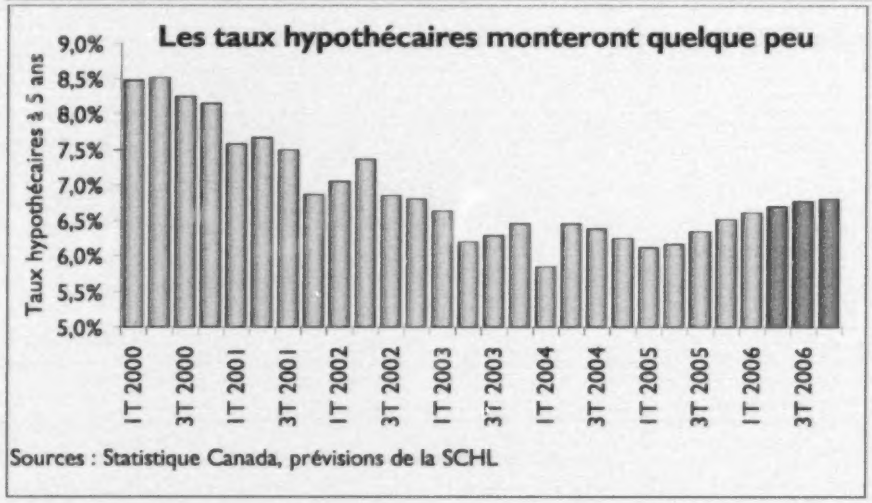
Même s'ils demeurent faibles en comparaison des normes historiques, les taux hypothécaires devraient croître graduellement d'entre 50 et 75 centièmes de point cette année. On prévoit qu'en 2006, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans se situeront respectivement dans les fourchettes suivantes : 5,75-6,75 %, 6,00-7,00 % et 6,25-7,25 %.

L'emploi continuera de croître

La croissance de l'emploi compte parmi les principaux moteurs de la demande d'habitations. Sa vigueur des dernières années se traduira par un niveau de demande supérieur à la moyenne. Le nombre d'emplois dans la région de Kitchener a augmenté de 5,3 % en 2005, ce qui représente 12 600 postes. Ce taux est plus de quatre fois supérieur à celui observé à l'échelle provinciale. Le nombre annuel moyen d'emplois devrait progresser de 2,7 % et atteindre 256 600 en 2006.

Dans la RMR de Kitchener, la croissance de l'emploi a été engendrée principalement par celle des emplois à temps plein, dont le nombre a augmenté de plus de 4 900 entre décembre 2004 et décembre 2005. Détenir un emploi à plein temps qui est stable constitue un atout quand il est question d'acheter un logement.





La force du dollar canadien et le prix élevé du pétrole ont freiné le développement du secteur manufacturier dans la RMR de Kitchener. En revanche, l'emploi continue de croître dans les industries de services. Les secteurs sensibles aux variations de taux d'intérêt (construction; finance, assurances et immobilier) sont en expansion. La remise à neuf de la centrale nucléaire Bruce A et la construction de la nouvelle usine de Toyota à Woodstock stimuleront les emplois pour journaliers et travailleurs spécialisés en construction dans la région.

Les flux migratoires sont réguliers

L'accroissement naturel de la population ralentit. Dans la RMR de Kitchener, la migration sera le moteur de la croissance démographique, laquelle trouvera son expression dans l'augmentation de la population active. Depuis quelque temps, le solde migratoire annuel moyen dépasse les 4 500, un niveau respectable. Ce sont les mouvements internationaux et infraprovinciaux qui influent le plus sur la population de la RMR de Kitchener. Entre 1999 et 2004, 61 % des personnes ayant migré dans la région venaient de l'étranger.

Les consommateurs sont optimistes

L'Indice des attitudes des consommateurs pour l'Ontario, qui est établi par le Conference Board du Canada, demeure élevé. Les consommateurs ont confiance en leur capacité d'acheter et payer des biens de prix élevé. La robustesse de l'économie locale va soutenir l'optimisme des consommateurs et, du même coup, la demande d'habitations.

Sommaire des perspectives du marché de l'habitation
Région métropolitaine de recensement de Kitchener

MARCHÉ DU NEUF	2002	2003	2004	2005	Var. en %	2006(P)	Var. en %
Mises en chantier							
Logements individuels	3,007	2,663	2,374	2,082	-12.3%	2,000	-3.9%
Logements collectifs	1,123	1,292	1,538	1,681	9.3%	1,600	-4.8%
Tous logements confondus	4,130	3,955	3,912	3,763	-3.8%	3,600	-4.3%
IPLN – Variation annuelle en pourcentage	4.1%	3.3%	4.5%	5.0%	s.o.	3.8%	s.o.
MARCHÉ DE LA REVENTE							
Kitchener-Waterloo							
Ventes S.I.A.®[1]	5,245	5,310	5,931	6,147	3.6%	6,250	1.7%
Nouvelles inscriptions S.I.A.®[1]	7,224	7,757	8,601	9,127	6.1%	9,500	4.1%
Rapport ventes-inscriptions	72.6%	68.5%	69.0%	67.3%	s.o.	65.8%	s.o.
Prix S.I.A.®[1] moyen	177,551 $	188,905 $	205,639 $	220,511 $	7.2%	235,000 $	6.6%
MARCHÉ LOCATIF							
Taux d'inoccupation des appartements	2.3%	3.2%	3.5%	3.3%	s.o.	3.1%	s.o.
Loyer moyen (log. de 2 chambres)	750 $	754 $	765 $	777 $	1.6%	793 $	2.1%
SURVOL DE L'ÉCONOMIE							
Taux hypothécaires (1 an)	5.17%	4.84%	4.59%	5.06%	s.o.	6.12%	s.o.
Taux hypothécaires (3 ans)	6.28%	5.82%	5.65%	5.59%	s.o.	6.22%	s.o.
Taux hypothécaires (5 ans)	7.02%	6.39%	6.23%	5.99%	s.o.	6.61%	s.o.
Personnes occupées (en milliers)	226.0	233.9	237.3	249.9	5.3%	256.6	2.7%
Solde migratoire (année de recensement)	4,879	3,780	4,822	4,569	-5.2%	4,500	-1.5%

Sources : ACI, chambre immobilière de Kitchener-Waterloo, chambre immobilière de Cambridge, Statistique Canada et Conference Board du Canada

[1]Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte **gratuitement**, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

CONSTRUCTION D'UNE MAISON À OSSATURE DE BOIS

Ce best-seller national est l'outil idéal d'apprentissage et le meilleur manuel de chantier est guide pour la construction d'une maison à ossature de bois. Cette nouvelle édition a été mise à jour afin de se conformer aux dispositions du *Code national du bâtiment du Canada* 2005 en matière de construction résidentielle.

De plus, de nombreux changements ont été apportés afin de faire concorder le manuel avec la recherche en science du bâtiment, les méthodes de construction et les matériaux de construction contemporains.
Commandez-le dès maintenant au www.schl.ca ou appelez le 1 800 668-2642

64325_2006_B01